Les Registrateurs-Notaires.

(Du *Courrier du Canada*, le 12 mars 1869.)

Le Gouvernement a admis et tout le monde reconnait le principe que l'office de Registrateur est incompatible avec celui de Notaire. Le gouvernement l'a si bien compris que l'honorable M. Archambault, dans la préparation de son Bill pour la nouvelle organisation du Notariat, avait pourvu à ce que les Registrateurs-Notaires fussent tenus d'opter entre l'une ou l'autre de ces deux fonctions dans les six mois après la passation de cette nouvelle loi.

M. Archambault, qui a rempli lui-même ces deux fonctions pendant plusieurs années, en connaissait les nombreux inconvénients, et il est infiniment regrettable qu'il ait prolongé ce délai de six mois.

S'il y a incompatibilité entre les deux fonctions, s'il peut résulter un grand mal pour la société de cet état de choses, doit-on le tolérer plus longtemps ? Ne devrait-on pas arrêter immédiatement ce mal par une Législation sage et énergique ?

On entoure le Notaire qui reçoit des actes, d'une foule de précautions ; si les parties ne savent pas signer leurs noms, le Notaire doit se faire assister par des témoins ou par un autre Notaire, et tout cela dans le but de prévenir les fraudes.

Or, je le demande, le registrateur est-il moins accessible à la corruption que le notaire ? Le premier, moyennant récompense ou intérêts, ne pourrait-il pas accorder des priviléges à son bureau, à quelqu'un au détriment d'un autre ?

Le Notaire ne peut passer aucun acte pour ses parents ni pour lui-même. Cependant le Registrateur n'enregistre-t-il pas les actes de ses parents, de sa famille, même les siens propres, ne prononce-t-il pas sur son rang d'hypothèque, sur ses priviléges dans les certificats qu'il délivre pour la distribution des deniers en cour de justice ?

Peut-on rencontrer ailleurs dans les rangs de la société un cas analogue à celui-là ? Le juge, lui, est disqualifié dans une cause où il s'agit de son parent, même pour cinq chelins.

Au milieu de tant de dangers, ne doit-on pas chercher par tous les moyens possibles à faire du Registrateur un fonctionnaire indépendant de toutes espèces d'influences dans l'exercice de ses fonctions ? Ne doit-on pas voir à ce que tous les actes qu'il doit enregistrer, lui soient aussi indifférents les uns que les autres ?

Tant que le registrateur n'a à enregistrer que les actes qui lui sont étrangers, on peut espérer que tout va bien et qu'il lui est indifférent que tel ou tel acte soit le premier ou le dernier ; mais s'agit-il de ses propres actes à lui, ceux de ses parents ou ceux qu'il a reçus pour ses clients, ah ! alors il s'identifie avec l'intérêt de ses parents ou celui de ses clients, et chaque fois que la chose sera possible il peut faire que ses intérêts, ceux de ses parents et de ses clients priment ceux des clients de ses confrères, et cela toujours dans le but de grossir sa clientèle de notaire et d'exploiter sa position de registrateur.

On me dira peut-être que la chose n'est guère possible. Un seul cas serait déjà plus qu'il n'en faut s'il s'agissait de quelques centaines de louis. En effet, l'on sait que du rang des hypothèques et des créances dépendent les fortunes des particuliers, et ces priviléges sont sans cesse en compétition les uns contre les autres ; des milliers de louis sont perdus tous les mois par

B.C.
1869
80
QC
COD

le fait que certaines propriétés foncières dans le pays sont surchargées d'hypothèques, les premières sont payées et les dernières sont perdues.

Or, peut-il arriver des cas où un registrateur peut donner la préférence à des hypothèques sur d'autres ?

Je dis que oui, il en existe un grand nombre et cela se pratiquera et peut se pratiquer, tant que les registrateurs continueront de pratiquer comme notaires et passeront des actes, ou authentiques ou en sous-seing privé.

Je commencerai par citer un cas récent arrivé dans un comté du district de Québec. Une personne se propose d'acheter une terre ; elle se rend au bureau du comté, obtient un certificat des hypothèques qui lui est délivré par le député-registrateur qui est notaire. L'acheteur passe acte chez son notaire qui n'est pas registrateur ; le prix de vente est payée comptant, moins la valeur des hypothèques constatées au certificat. Le lendemain matin, on est rendu au bureau d'enregistrement pour y présenter l'acte de vente. A sa grande surprise, l'acheteur découvre qu'une vieille obligation a été enregistrée depuis la veille ; il examine cet acte, il avait été reçu par le député-registrateur-notaire qui s'était empressé d'avertir son client de faire enregistrer son acte sans délai. L'acheteur en a été quitte pour perdre $200, montant de cette obligation qu'il lui a fallu payer en sus de son prix d'achat. Voilà le fruit du cumul de ces deux fonctions. Le notaire-registrateur veille donc à l'intérêt des actes qu'il passe.

Maintenant peut-il se présenter d'autres cas ? J'en citerai une infinité qui sont possibles, qui ont pu arriver déjà, et cela d'une manière imperceptible.

Comme on le sait, presque tous les actes s'adressent aux Registrateurs de la campagne par la Poste ; or, ne peut-on pas supposer que le registrateur notaire donnera le privilége à ses actes toutes les fois que des actes sont passés vers le même temps ?

Supposons le cas où un registrateur-notaire aurait préparé un acte quelconque qui doit être consenti par le même débiteur que celui qui est mentionné dans l'acte qu'il vient de recevoir par la poste. Si le créancier est son client, ne peut-il pas immédiatement l'avertir de l'arrivée d'un acte qui va avoir l'effet de lui faire perdre ses droits, si le projet d'acte n'est pas signé et enregistré de suite ? On comprend aussitôt ce qui peut arriver et le créancier dans le premier acte ne se douterait même pas qu'il a été fraudé. Plus tard, lors de la distribution des deniers en Cour de Justice, si la propriété est vendue par le Shérif, il apprendra, comme cela n'arrive que trop souvent, qu'il est trop tard au bureau d'enregistrement, et c'est tout.

Supposons encore un autre cas :

Je demande à une personne de me consentir une obligation pour ce qu'elle me doit ; l'acte s'exécute dans la journée chez un notaire qui n'est pas le Registrateur du comté ; il est aussitôt copié, et le lendemain matin il est présenté au bureau pour enregistrement. A ma grande surprise, on m'informe que la propriété qui m'est hipothéquée a été vendue dans le cours de la soirée, la veille, par devant ce Registrateur-Notaire, au bureau du registrateur même ou chez son voisin, si on le veut. Cet acte n'est même pas copié, et cependant sa place est marquée dans les volumes du registrateur ; il est enregistré en minute, sans quoi il n'aurait pas été consenti, puisqu'il n'est fait que dans le but de dévancer l'acte d'obligation que le débiteur regrette d'avoir consenti.

Je pourrais encore citer le cas où le Registrateur-Notaire diffère de copier ses actes. Sur la réception d'un autre qui aurait pour effet de porter préjudice au sien, accorderait-t-il la préférence à l'acte étranger ou au sien ? La réponse est toute faite : nul doute que le Registrateur-Notaire enregistre toujours ses actes en minute ; il les porte à son journal avant de les copier ; il peut certifier la copie trois ou quatre mois plus tard, et la chose ne paraît pas.

Quel beau privilége, tandis que les notaires qui ne sont pas Registrateurs ont à se précipiter pour la copie de leurs actes et ensuite à se transporter au bureau qui est quelquefois à 5 ou 6 lieues de distance. Ah ! messieurs les Registrateurs, on comprend tous vos efforts pour vous maintenir dans votre heureuse position !

L'unique moyen de contrôler tous ces nombreux abus serait donc de décréter de suite l'option des Registrateurs-notaires entre l'une et l'autre de ces deux fonctions. Les législateurs par ce moyen préviendraient ces nombreuses fraudes clandestines qui peuvent se commettre et causer tous les jours la ruine de tous ceux qui emploient d'autres notaires que les Registrateurs pour passer leurs actes ; car, il ne faut pas se le cacher, le Registrateur-notaire connait bien ses pratiques et sous mille formes il prétend bien les récompenser. Quand ce n'est pas par des recherches gratuites, c'est autrement : voire même les actes passés pour moitié prix, dit-il, mais en fin de compte l'enregistrement et le reste est chargé en *bloc*.

Si d'un coté, il connait bien ses pratiques, d'un autre côté, il connait aussi les pratiques de ses confrères, et gare à eux dans la distribution des faveurs dont il est le maitre et le dispensateur à son bureau.

Comme on le voit, ce n'est pas sans motif sérieux que les notaires du district de Québec ont cru, dans l'intérêt public et dans leur propre intérêt, de voir pétitionner la Législature pour que les Registrateurs fussent tenus de cesser de pratiquer comme Notaires, sous le délai de six mois. L'occasion est des plus favorables, puisque dans l'intérêt public on veut relever le niveau de la profession de Notaire ; ne tenons donc pas cette profession asservie aux caprices et aux exigences des Registrateurs-Notaires qui concentrent dans leurs mains tant d'intérêts différents. D'un autre côté, il arrivera que les Registrateurs, au lieu de parcourir les campagnes pour pratiquer comme notaires, se tiendront à leurs bureaux pour y enregistrer les actes à mesure qu'ils seront reçus ; cela aura pour effet d'empêcher les particuliers de faire faire des doubles copies d'actes qui ne sont nécessitées que pour permettre à M. le Registrateur-Notaire de pratiquer à son aise et de compter avec assurance que l'on ne peut aller ailleurs qu'à son bureau pour l'enregistrement des actes dans tout son comté.

Québec, 11 mars 1869.